阿賀野市長 田中 清善　 様

委託番号:　　管委第2号

委 託 名 :　　緑町医師住宅診断業務委託

旧医師住宅①

建 物 調 査 報 告 書

履行場所　　阿賀野市緑町11-16

委託期間　　平成27年6月30日～平成27年7月29日

調　　査　　株式会社 ラ イ ズ ビ ル ド

（調査日時）	平成 27（2015）年	7 月	13 日（月）	10 時	00 分 より調査
（報告書作成日）	平成 27（2015）年	7 月	18 日（土）	（調査時の天候）	晴れ
（会社名）	株式会社ライズビルド				
（担当事務所名）	ライズビルド一級建築士事務所		新潟県知事登録（ホ） 第2730号		
（担当者名）	一級建築士 上松昭浩		大臣登録 第235626号		

【概要】

項目	内容			
所在地	阿賀野市緑町11-16 （地番:緑町1200-11）			
構造・階数	木造	軸組工法	地上2階建て	
竣工年月	昭和 62（1987）年	5 月	31 日 竣工	
用途	住宅			
面積	敷地面積 （ ㎡）		建築面積 （ 91.9 ㎡）	
	1階床面積 （ 91.9 ㎡）		2階床面積 （ 53.8 ㎡）	
	3階床面積 （ － ㎡）		4階床面積 （ － ㎡）	
	地階床面積 （ － ㎡）		延床面積 （ 145.7 ㎡）	
基礎工法	コンクリート布基礎			
屋根の形状	寄棟 和型瓦葺き		（玄関・車庫） 片流れ カラー鉄板横葺き	
売主				
工事施工者				
リフォーム暦				
増改築暦				
空き家期間				

【設計図書等について】

＊建物に関する書面のみ記載しております

書面名称	
未受領	建物概要・設備概要
未受領	仕様書
未受領	内部仕上表
未受領	外部仕上表
未受領	敷地配置図
未受領	各階平面図
未受領	立面図
未受領	断面図
未受領	矩計図
未受領	平面詳細図
未受領	基礎伏図
未受領	各階床伏図
未受領	小屋伏図
未受領	軸組図
未受領	金物配置図

書面名称	
未受領	電気設備図
未受領	給排水設備図
未受領	建具リスト
未受領	壁量計算書
未受領	構造計算書
未受領	地盤調査報告書
未受領	地盤改良工事報告書
未受領	外構図
未受領	確認申請書(1～5面)
未受領	確認済証
未受領	建築計画概要書
未受領	中間検査合格書
未受領	検査済証
未受領	販売用間取り図・物件資料
受領	地図・付近見取図

＊中間検査合格証は自治体・条件等によってはございません

＊検査済証は新築の場合は調査時点で未取得の場合がございます

【本調査の範囲と注意点について】

■報告書の記載内容について

本報告書は、調査実施した当日の現況について記載したものであり、記載された内容は調査後も継続することを保証するものではありません。

■調査方法と目的

調査は歩行および特別な設備を使用せずに移動出来る方法で、当社の調査基準に基づき各々の部位等を目視・打診・触診・計測等により行っております。

調査結果を購入判断や建物の維持管理、修繕、改修等の参考として頂くための調査です。但し、その判断はご依頼者自身の責任と判断で行って下さい。

調査日の当日に確認できた範囲が調査範囲となりますが、既存の建物であるため、隠れて目視出来ない部分がございます。その部分については劣化や不具合等が確認出来ないことを御了承ください。調査範囲の詳細は次ページに記載の通りです。

また、原則キズ・汚れについては指摘対象としておらず、構造計算のチェックは行っておりません。

■資料について

調査においては、ご依頼者等から提供された資料や、関係者への聴聞による情報を参考にしており、これらの資料・情報が正確であることを前提としております。

【調査範囲について】

今回の調査の対象範囲を以下の通りご説明致します。
これは今回の委託業務において実際に調査可能であった範囲です。

≪屋内部分≫

● 床下の調査範囲について
台所の床下収納庫及び玄関収納部から覗いて目視確認が可能でしたが、範囲はその周囲に限られます。

● 1階の天井裏の調査範囲について
玄関ホールの天井裏が仕上げ材撤去済のため目視確認が可能でした。

● 2階の天井裏（小屋裏）の調査範囲について
2階和室8帖の押入れ天袋から覗いて目視確認が可能でしたが、範囲はその周囲に限られます。

● 下屋裏の調査範囲について
玄関ホールの天井裏が仕上げ材撤去済のため目視確認が可能でした。

● 収納内部について
全ての収納において、内部の目視確認が可能でした。

● 給排水設備について
現在休止中のため、流水試験等を行うことが出来ませんでした。

● 電気設備について
現在休止中のため、点灯試験等を行うことが出来ませんでした。

≪屋外部分≫

● 基礎周りについて
建物外部より、基礎周りのすべてを目視及び打診による調査を行いました。

● 外壁について
建物外部より、外壁のほぼすべてにおいて目視による調査を行いました。但し、足場を設けての調査ではございませんので、外壁上部の詳細まで確認できておりません。

● 屋根または屋上について

玄関及び車庫及び下屋の屋根は2階より目視確認を行いました。2階の屋根については屋根に上がる調査を行っておりませんので、地上及びバルコニーから目視可能な範囲に限り目視確認を行いました。

以降のページにおける調査結果は、上記の調査範囲についてのものです。調査範囲外（今回の業務で確認できなかった範囲）については不明であるということをご理解下さい。但し、建物の仕上げ部分などの調査範囲内に何らかの症状が生じていることがあり、その症状がある場合には隠れて見えない箇所についても推測に基づいて不具合等の予測や可能性について言及することがございます。

【屋外部分（基礎・外壁・屋根）】

部位	調査内容	調査結果
基礎	（ 仕 上 材 ） モルタルの塗り仕上げ	
	（ 換 気 方 法 ） 換気口	
	（ 種 類 ） 鉄筋コンクリート造	
	ひび割れ(構造上問題があると思われるもの)	異常なし
	ひび割れ(構造上問題がないもの)	異常なし
	仕上材の剥離・欠損	劣化あり
	仕上材の浮き	異常なし
	基礎表面のカビ、変色、シミ	異常なし
	ジャンカ	異常なし
	著しい傾き	異常なし
	鉄筋の露出	異常なし
	白華現象	異常なし
	基礎パッキン及び水切りの状況	異常なし
	換気口の状態	異常なし
	蟻道	異常なし
外壁	（仕上材） 防火サイディング	
	（仕上材） リシン吹付け	
	ひび割れ(構造上問題があると思われるもの)	劣化あり
	ひび割れ(構造上問題がないもの)	劣化あり
	仕上材の剥離・欠損	劣化あり
	仕上材の割れ	劣化あり
	仕上材の劣化	劣化あり
	仕上材の浮き	劣化あり
	仕上材の腐食、カビ	劣化あり
	仕上材の錆	
	防水シートの破断	調査不可
	シーリング材の破断	劣化あり
	設備器具の固定箇所及びスリーブ周囲の防水状況	劣化あり
屋根	（仕上材） 和型瓦葺き	
	（仕上材） カラー鉄板横葺き	
	著しい割れ	異常なし
	著しい欠損	劣化あり
	著しいずれ	異常なし
	腐食	劣化あり
	仕上材の色褪せ	劣化あり
	保護層の著しいせり上がり	
	防水層の破断	
	破風の塗装落ち	劣化あり
	水切り等金属部の錆・腐食	劣化あり

【屋外部分（軒裏・雨樋・バルコニー・屋外階段）】

部位	調査内容	調査結果
軒裏	ひび割れ	異常なし
	欠損	異常なし
	漏水跡	異常なし
	浮き	異常なし
	剥がれ	異常なし
	腐食	異常なし
	軒裏換気口の状態	異常なし
雨樋	破損	劣化あり
	ひび割れ	異常なし
	掴み金物のぐらつき	異常なし
	つまり	調査不可
バルコニー	床の沈み	異常なし
	床の欠損	異常なし
	腐食	異常なし
	防水層の破断	異常なし
	床の勾配	異常なし
	排水溝の勾配	
	排水口のつまり	
	オーバーフローの有無	
	手すりのぐらっき	異常なし
	支持部の欠損	異常なし
	支持部の割れ	異常なし
	支持部の腐食	異常なし
	立ち上がり壁(内側)の欠損	
	立ち上がり壁(内側)の割れ	
	物干し金物の取り付け状態	異常なし
	物干し金物の動作	異常なし
屋外階段	著しい損傷	
	構造部の欠陥	
	腐食	
	著しい錆	
	手すりのぐらつき	

【屋外部分(外構・玄関ポーチ・その他)】

部位	調査内容	調査結果
外構	ブロック塀、フェンス等の不良	異常なし
	アプローチの不良	異常なし
	玄関・車庫の門扉等の不良	作動不良あり
	電気・ガス・水道の各メーターの設置場所の使い勝手、見易さ	異常なし
	雨水・雑排水・汚水桝の設置状況	異常なし
	蟻害	異常なし
	門柱等の設置物の著しい劣化・異常	異常なし
	犬走り・テラス・地面の勾配・著しい陥没	異常なし
	排水溝のつまり、勾配	異常なし
玄関ポーチ	床の仕上げ	異常なし
	壁・天井の仕上げ	異常なし
	照明の点灯	調査不可
	新聞受けの取り付け	異常なし
	インターホンの動作	調査不可
その他	隣地境界の明確性	異常なし
	道路境界の明確性	異常なし
	屋根・雨樋等の構築物の越境	異常なし
	植栽(草木・植木等)の明らかな越境	あり
	屋外シンクの使用可否、設置状況、赤水	

補足欄	①基礎の仕上げモルタルの一部に剥離がありました。 ②外壁の基材・仕上げリシン・シーリングが劣化しています。現在も漏水していると思われますので張替え又はｶﾊﾞｰﾘﾝｸﾞ等の全面改修が必要です。 ③屋根のカラー鉄板が腐食し一部に穴あきが見られます。現在も漏水していると思われますので張替え又はｶﾊﾞｰﾘﾝｸﾞ等の全面改修が必要です。 ④バルコニー屋根の波板が破損しています。張替えが必要です。 ⑤植栽が一部越境していますので、除草が必要です。

【床下】

部位	調査内容	調査結果
基礎	ひび割れ(構造上問題があると思われるもの)	異常なし
	ひび割れ(構造上問題がないもの)	異常なし
	仕上材の剥離・欠損・浮き	異常なし
	コンクリートの剥離・欠損・浮き	異常なし
	基礎表面のカビ、変色、シミ	異常なし
	ジャンカ	異常なし
	著しい傾き	異常なし
	鉄筋の露出	異常なし
	白華現象	異常なし
	蟻道	異常なし
土台・床組み	ひび割れ	異常なし
	腐朽・腐食	異常なし
	土台と床組みの接合部の浮き	異常なし
	シミ、水濡れ	異常なし
	束の浮き、束石の沈み	異常なし
	金物の設置位置と固定状況	異常なし
	金物等の錆	異常なし
	鉄骨の錆	
	カビ	異常なし
	蟻道	異常なし
	蟻害	異常なし
その他	断熱材の有無	異常なし
	断熱材の設置状況	異常なし
	給排水管の固定状況・損傷	異常なし
	給排水管からの漏水	調査不可
	漏水跡	異常なし
	異常な湿気	異常なし
	防腐・防蟻処理の有無	調査不可
	著しい地盤の陥没	異常なし
	地面、土間のひび割れ	異常なし
	ユニットバス周りの基礎断熱の有無	
	工事残存物、ゴミの有無	有

補足欄	特になし

【屋根裏・下屋裏】

部位	調査内容	調査結果
屋根裏	木部のひび割れ・欠損・剥がれ	異常なし
	鉄骨材の劣化・腐朽・腐食・錆	
	金物の設置位置と固定状況	異常なし
	金物の錆	異常なし
	配線の整理・固定・被覆状況	異常なし
	屋根裏の断熱材の有無（＊1補足説明）	異常なし
	屋根裏の断熱材の設置状況	異常なし
	漏水跡、シミ	異常なし
	異常な湿気	異常なし
	蟻害	異常なし
	蟻道	異常なし
	カビ	異常なし
	F☆☆☆☆のマークの有無（＊2補足説明）	無
	壁内の筋交の有無	異常なし
	壁内の筋交上端部分の金物の設置状況	調査不可
	火打ち梁の有無	調査不可
	外壁内の断熱材の有無	有
	外壁の内張りの有無	無
下屋裏	木部のひび割れ・欠損・剥がれ	異常なし
	鉄骨材の劣化・腐朽・腐食・錆	
	金物の設置位置と固定状況	異常なし
	金物の錆	異常なし
	断熱材の有無	有
	断熱材の設置状況	異常なし
	漏水跡、シミ	異常なし
	異常な湿気	異常なし
	F☆☆☆☆のマークの有無	無
	外壁の内張りの有無	

補足欄	特になし

【玄関】

部位	調査内容	調査結果
玄関扉	がたつき及び開閉時の音	異常なし
	扉の重さ	異常なし
	扉と枠の隙間（閉めた状態で）	異常なし
	気密パッキンの抜け、切れ	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	丁番の緩み等の取り付け	異常なし
	戸当たりの位置	異常なし
	枠と壁仕上げの隙間	異常なし
	ドアスコープから外部の視認状況	ﾄﾞｱｽｺｰﾌﾟ無
	ドアクローザーの動作	動作不良あり
	ガラスの割れ・ビート材の緩み、隙間	異常なし
下足入れ	設置状況	
	棚板受けのダボ用の孔の破損	
	棚板のがたつき	
	戸当り	
	傘受け金具等の設置状況	
	取っ手のぐらつき	
	扉の取付・動作・丁番のゆるみ	
玄関収納	棚板のがたつき	
	戸当り	
	棚のがたつき	
	ハンガーパイプの固定	
その他	土間床の傾き	異常なし
	床仕上げ材の浮き、はがれ	異常なし
	床仕上げ材のひび割れ	異常なし
	上り框のひび割れ	異常なし
	壁の傾き	異常なし
	天井・壁のひび割れ	異常あり
	天井・壁のはがれ、めくれ	異常あり
	天井・壁の漏水跡、シミ	異常あり
	巾木と床の隙・目地のひび割れ	
	照明の点灯	調査不可
	サッシの動作（がたつき・開閉時の音・重さ）	
	サッシの鍵の施錠	
	スイッチ・コンセントの取付	異常なし
補足等	①ｼﾛｱﾘ被害のため柱・筋交が無くなっており構造上問題がある。 ②内部仕上げ材がｼﾛｱﾘ被害のため撤去済である。	

【廊下】

部位	調査内容	調査結果
廊下	巾木の欠損	異常なし
	まわり縁の欠損	異常なし
	床の仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	床のひび割れ	異常なし
	床鳴り	異常なし
	壁の仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	壁のひび割れ・シワ・下地の段差	異常なし
	天井の仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	天井のひび割れ・シワ・下地の段差	異常なし
	天井・壁の漏水跡	漏水跡あり
	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	サッシの鍵の施錠	異常なし
	照明の点灯	調査不可
	手すりの取り付け状況	手すりなし
	スイッチ・コンセントの取り付け	異常なし
廊下収納	扉の動作	異常なし
	棚板のがたつき	棚板なし
	戸当りの位置	異常なし

補足欄	特になし

【室内階段】

部位	調査内容	調査結果
室内階段	巾木の欠損	異常なし
	まわり縁の欠損	異常なし
	段板の仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	段板のひび割れ	異常なし
	段板の床鳴り	異常なし
	蹴込み板の凹み、はがれ、めくれ	異常なし
	側板の凹み、はがれ、めくれ	異常なし
	踊り場の床の仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	踊り場の床のひび割れ	異常なし
	踊り場の床鳴り	異常なし
	壁の仕上材のはがれ、めくれ	
	壁のひび割れ・シワ・下地の段差	異常あり
	天井の仕上材のはがれ、めくれ	異常あり
	天井のひび割れ・シワ・下地の段差	異常あり
	天井・壁の漏水跡	異常なし
	ノンスリツプの有無	異常なし
	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	サッシの鍵の施錠	
	照明の点灯	調査不可
	手すりの取り付け状況	手すりなし
	スイッチ・コンセントの取り付け	異常なし

補足欄	特になし

【リビングダイニング】

部位	調査内容	調査結果
床	（ 仕 上 材 ） フローリング	
	床鳴り・床の沈み	異常なし
	凹みや浮き	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	傾き	異常なし
巾木	壁および床仕上げ材との隙間	異常なし
	欠損	異常なし
壁	（ 仕 上 材 ） ビニールクロス	
	仕上材の割れ	有
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	下地不良	異常なし
	傾き	異常なし
	漏水跡	異常なし
天井	（ 仕 上 材 ） ロックウール吸音板	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	漏水跡	異常なし
扉	扉の動作（がたつき・開閉時の音・重さ）	異常なし
	扉と枠の隙間（閉めた状態で）	異常なし
	鍵の施錠	
	丁番の緩み等の取り付け	異常なし
	ドア下部の見切りと床仕上げの隙間	異常なし
	戸当りの位置、取り付け	異常なし
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	網戸の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	アミなし
	鍵の施錠	異常なし
	ビスの締め付け	異常なし
	ガラスの割れ	異常なし
	シヤッター又は雨戸の取り付け	異常なし
	シヤッター又は雨戸の動作	異常なし
収納	扉の動作	
	棚板のがたつき	
	戸当りの位置.取り付け	

【リビングダイニング】

部位	調査内容	調査結果
その他	カーテンレールの取り付け	異常なし
	エアコンスリーブの取り付け	無
	給気口の取り付け	無
	スイッチ・コンセント・リモコンの取り付け	異常なし
	カウンターの取り付け	無

補足欄	①網戸のアミが無くなっています。

【台所】

部位	調査内容	調査結果
床	（ 仕 上 材 ） ビニール系シート	
	床鳴り・床の沈み	異常あり
	凹みや浮き	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	傾き	異常なし
巾木	壁および床仕上げ材との隙間	異常なし
	欠損	異常なし
壁	（ 仕 上 材 ） クロスボード、一部タイル	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	下地不良	異常なし
	傾き	異常なし
	漏水跡	異常なし
天井	（ 仕 上 材 ） 化粧ボード	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	漏水跡	異常なし
扉	扉の動作（がたつき・開閉時の音・重さ）	異常なし
	扉と枠の隙間（閉めた状態で）	異常なし
	鍵の施錠	
	丁番の緩み等の取り付け	
	戸当りの位置、取り付け	
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	網戸の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	ビスの締め付け	異常なし
	ガラスの割れ	異常なし
勝手口の扉	扉の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	扉と枠の隙間(閉めた状態で)	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	丁番の緩み等の取り付け	異常なし
	ドアストッパーの位置、取り付け	

補足欄	特になし

【台所の設備】

部位	調査内容	調査結果
収納	扉の動作	異常なし
	引き出しの動作	異常なし
	戸当りの位置、取り付け	異常なし
	棚板のがたつき	異常なし
吊戸棚	耐震ラッチの取り付け	異常なし
	扉の動作	異常なし
	戸当りの位置、取り付け	異常なし
	昇降式棚の動作	
	棚下灯の取り付け・配線の処理	異常なし
シンク・流し台等	シャワー水栓の漏水対策	
	給水・給湯管の化粧カバーの隙間・割れ	異常なし
	排水管の化粧カバーの隙間・割れ	異常なし
	シンク下部の排水管の水漏れ	調査不可
	排水速度・排水音の異常	調査不可
	赤水	調査不可
	オーバーフロー	調査不可
	天板の設置状況	異常なし
	天板と壁の隙間	異常なし
	レンジフードの取り付け	異常なし
	レンジフードの動作	調査不可
	換気時の換気扇の音の異常	調査不可
	照明の点灯	調査不可
	床下収納庫の扉の開閉	把手破損
	床下収納庫の取り付け	異常なし
	スイッチ・コンセント・リモコンの取り付け	異常なし

補足欄	①床下点検口の把手が破損しています。

【洗面室】

部位	調査内容	調査結果
床	（ 仕 上 材 ） ビニール系シート	
	床鳴り・床の沈み	異常なし
	凹みや浮き	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	傾き	異常なし
巾木	壁および床仕上げ材との隙間	異常なし
	欠損	異常なし
壁	（ 仕 上 材 ） クロスボード	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	下地不良	異常なし
	傾き	異常なし
	漏水跡	異常なし
天井	（ 仕 上 材 ） 化粧ケイカル板	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	漏水跡	異常なし
扉	扉の動作（がたつき・開閉時の音・重さ）	異常あり
	扉と枠の隙間（閉めた状態で）	異常なし
	鍵の施錠	
	丁番の緩み等の取り付け	
	戸当りの位置、取り付け	
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	網戸の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	ビスの締め付け	異常なし
	ガラスの割れ	異常なし
その他	照明の点灯	調査不可
	スイッチ・コンセントーリモコンの取り付け	異常なし

補足欄	①引き戸が重く使用しづらいので調整が必要です。

【洗面室の設備】

部位	調査内容	調査結果
収納	扉の動作	
	引き出しの動作	
	戸当りの位置、取り付け	
	棚板のがたつき	
シンク・洗面台等	シンク下部のホースの収納状況	異常なし
	給水・給湯管の化粧カバーの隙間・割れ	異常なし
	排水管の化粧カバーの隙間・割れ	異常なし
	シンク下部の排水管の水漏れ	調査不可
	排水速度・排水音の異常	調査不可
	赤水	調査不可
	オーバーフロー	調査不可
	天板の設置状況	異常なし
	洗面台と壁の隙間	異常なし
	洗面台の収納扉の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	戸当りの位置、取り付け	
その他	タオル掛けの設置状況	無
	防水パンの設置状況	異常なし
	洗灌水栓の設置状況	異常なし
	換気設備の動作	無
	洗面台の照明の点灯	調査不可

補足欄	特になし

【浴室】

部位	調査内容	調査結果
床	床鳴り、きしみ	異常なし
	凹み、褝き	異常なし
	欠損、割れ	異常なし
	床のジョイント部分の状況	異常なし
壁	著しい傾き	異常なし
	欠損、割れ	異常なし
天井	著しい傾き	異常なし
	欠損、割れ	異常なし
扉	扉の動作（がたつき・開閉時の音・重さ）	異常なし
	扉と枠の隙間（閉めた状態で）	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	丁番の緩み等の取り付け	異常なし
	戸当りの位置、取り付け	異常なし
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	ビスの締め付け	異常なし
	ガラスの割れ	異常なし
天井点検口	換気ダクトの取り付け	
	各配線の取り付け、整理	
	断熱材の有無	
	断熱材の設置状況	
その他	排水口の取り付け	異常なし
	タオル掛けの取り付け	異常なし
	手すりの取り付け	無
	物干し金物の取り付け	無
	小物棚の取り付け	無
	排水速度・排水音の異常	調査不可
	赤水	調査不可
	換気設備の動作、取り付け	調査不可
	浴室換気乾燥機の設置状況	無

補足欄	特になし

【トイレ】

部位	調査内容	調査結果
床	（ 仕 上 材 ） ビニール系シート	
	床鳴り・床の沈み	異常なし
	凹みや浮き	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
巾木	壁および床仕上げ材との隙間	異常なし
	欠損	異常なし
壁	（ 仕 上 材 ） ビニールクロス	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	漏水跡	異常なし
天井	（ 仕 上 材 ） ビニールクロス	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	漏水跡	異常なし
扉	扉の動作（がたつき・開閉時の音・重さ）	異常なし
	扉と枠の隙間（閉めた状態で）	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	丁番の緩み等の取り付け	異常なし
	戸当りの位置、取り付け	無
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	網戸の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	鍵の施錠、ビスの締め付け	異常なし
収納	扉の動作	異常なし
	棚板のがたつき	
	戸当りの位置、取り付け	
その他	便器・便座の取り付け	異常なし
	排水速度・排水音の異常	調査不可
	排水管の漏水	調査不可
	ペーパーホルダーの取り付け	異常なし
	タオル掛けの取り付け	異常なし
	手すりの取り付け	無
	手洗い器の動作・赤水・朦水	調査不可
	換気設備の有無	有
	換気設備の動作	調査不可

補足欄	①1階のトイレは仕上げ材が撤去された状態です

【和室】1階8帖

部位	調査内容	調査結果
畳	畳の設置状況	異常なし
	表面のカビ	異常なし
	下地のカビ	異常あり
	下地材の著しいひび割れ、劣化	異常なし
	下地材のF☆☆☆☆(Fフォースター)マークの有無(※2補足説明)	無
壁	（ 仕 上 材 ） じゅらく塗り	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ.めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	下地不良	異常なし
	傾き	異常なし
	長押・付鴨居	異常なし
	漏水の跡	異常あり
天井	（ 仕 上 材 ） 目透かし天井	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	廻り縁	異常なし
	漏水跡	異常なし
障子	がたつき	異常なし
	障子と建具枠の隙間	異常なし
	障子の破れ	異常なし
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	網戸の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常あり
	鍵の施錠	異常なし
	ビスの締め付け	異常なし
襖まわり	襖の動作(がたつき)	異常なし
	敷居	異常なし
	鴨居	異常なし
押入れ	扉のがたつき	異常なし
	中板の設置状況	異常なし
	天袋の扉のがたつき	
	腐食・劣化・カビ	異常なし
その他	エアコンスリーブ・給気口の取り付け	異常なし
	スイッチ・コンセントリモコンの取り付け	異常なし

補足欄	①畳の下地にカビが発生していますので除去が必要です。 ②車庫側の壁ふすまに漏水の跡があります。

【和室】2階8帖

部位	調査内容	調査結果
畳	畳の設置状況	異常なし
	表面のカビ	異常なし
	下地のカビ	異常なし
	下地材の著しいひび割れ、劣化	異常なし
	下地材のF☆☆☆☆(Fフォースター)マークの有無(※2補足説明)	無
壁	(　仕　上　材　)　　じゅらく塗り	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ.めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	下地不良	異常なし
	傾き	異常なし
	長押・付鴨居	異常なし
	漏水の跡	異常なし
天井	(　仕　上　材　)　　目透かし天井	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	廻り縁	異常なし
	漏水跡	異常なし
障子	がたつき	異常なし
	障子と建具枠の隙間	異常なし
	障子の破れ	異常あり
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	網戸の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	ビスの締め付け	異常なし
襖まわり	襖の動作(がたつき)	異常あり
	敷居	異常なし
	鴨居	異常なし
押入れ	扉のがたつき	異常あり
	中板の設置状況	異常なし
	天袋の扉のがたつき	異常なし
	腐食・劣化・カビ	異常なし
その他	エアコンスリーブ・給気口の取り付け	無
	スイッチ・コンセントリモコンの取り付け	異常なし

補足欄	①障子が破れているので張替えが必要です。 ②襖・引き戸が重く開閉しづらいので調整が必要です。

【ウォークインクロゼット】

部位	調査内容	調査結果
床	（ 仕 上 材 ） フローリング	
	床鳴り・床の沈み	異常なし
	凹みや浮き	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	傾き	異常なし
巾木	壁および床仕上げ材との隙間	異常なし
	欠損	異常なし
壁	（ 仕 上 材 ） 押入れボード	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	下地不良	異常なし
	傾き	異常なし
	漏水跡	異常なし
天井	（ 仕 上 材 ） 化粧石膏ボード	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	漏水跡	異常なし
扉	扉の動作（がたつき・開閉時の音・重さ）	異常なし
	扉と枠の隙間（閉めた状態で）	異常なし
	鍵の施錠	
	丁番の緩み等の取り付け	
	ドア下部の見切りとフローリングの隙間	
	戸当りの位置、取り付け	
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	網戸の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	ビスの締め付け	異常なし
	ガラスの割れ	異常なし
	シャッター又は雨戸の取り付け	
	シヤッター又は雨戸の動作	
収納	扉の動作	
	棚板のがたつき	
	戸当りの位置、取り付け	
	ハンガーパイプの取り付け	

補足欄	特になし

【和室】2階6帖①

部位	調査内容	調査結果
畳	畳の設置状況	異常なし
	表面のカビ	異常なし
	下地のカビ	異常なし
	下地材の著しいひび割れ、劣化	異常なし
	下地材のF☆☆☆☆(Fフォースター)マークの有無(※2補足説明)	無
壁	(　仕　上　材　)　　ビニールクロス	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ.めくれ	異常あり
	著しい隙間やキズ	異常なし
	下地不良	異常なし
	傾き	異常なし
	長押・付鴨居	無
	漏水の跡	異常なし
天井	(　仕　上　材　)　　化粧石膏ボード	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	廻り縁	異常なし
	漏水跡	異常なし
障子	がたつき	
	障子と建具枠の隙間	
	障子の破れ	
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	網戸の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	ビスの締め付け	異常なし
襖まわり	襖の動作(がたつき)	異常なし
	敷居	異常なし
	鴨居	異常なし
押入れ	扉のがたつき	異常なし
	中板の設置状況	異常なし
	天袋の扉のがたつき	異常なし
	腐食・劣化・カビ	異常なし
その他	エアコンスリーブ・給気口の取り付け	無
	スイッチ・コンセントリモコンの取り付け	異常なし

補足欄	①壁のクロスがはがれている箇所があります。

【和室】2階6帖②

部位	調査内容	調査結果
畳	畳の設置状況	異常なし
	表面のカビ	異常なし
	下地のカビ	異常なし
	下地材の著しいひび割れ、劣化	異常なし
	下地材のF☆☆☆☆(Fフォースター)マークの有無(※2補足説明)	無
壁	(　仕　上　材　)　　ビニールクロス	
	仕上材の割れ	異常あり
	仕上材のはがれ.めくれ	異常あり
	著しい隙間やキズ	異常なし
	下地不良	異常なし
	傾き	異常なし
	長押・付鴨居	無
	漏水の跡	異常なし
天井	(　仕　上　材　)　　化粧ボード	
	仕上材の割れ	異常なし
	仕上材のはがれ、めくれ	異常なし
	著しい隙間やキズ	異常なし
	廻り縁	異常なし
	漏水跡	異常なし
障子	がたつき	
	障子と建具枠の隙間	
	障子の破れ	
サッシ	サッシの動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	網戸の動作(がたつき・開閉時の音・重さ)	異常なし
	鍵の施錠	異常なし
	ビスの締め付け	異常なし
襖まわり	襖の動作(がたつき)	
	敷居	
	鴨居	
押入れ	扉のがたつき	異常あり
	中板の設置状況	異常なし
	天袋の扉のがたつき	異常あり
	腐食・劣化・カビ	異常なし
その他	エアコンスリーブ・給気口の取り付け	無
	スイッチ・コンセントリモコンの取り付け	異常なし

補足欄	
	①壁のクロスが割れているので張替えが必要です。 ②襖・引き戸が重く開閉しづらいので調整が必要です。

【設備】

部位	調査内容	調査結果
給排水設備	給水・給湯管の結露防止措置の有無	有
	配管の金具等による固定状況	異常なし
	通気管の設置状況	無
	排水管の勾配	調査不可
電気設備	回路数	12
	分電盤の設置状況・劣化	異常なし
	シックハウス対策用の24時間換気の有無(※3補足説明)	無
その他	ガスメーター位置の確認(見やすいか)	異常なし
	床暖房の動作	
	浄化槽の著しい劣化、破損	下水道接続済
	浄化槽の位置(点検し易さ)	下水道接続済

補足欄	

旧医師住宅①

調　査　写　真

平成27年7月

株式会社ラ イ ズ ビ ル ド

No. 1　　No.

屋外　　屋外

正面外観　　現況　　東南

No. 2　　No.

屋外　　屋外

東面外観　　現況　　南西

No. 3　　No.

屋外　　屋外

東面外観　　現況　　外壁

4

ト

面外観　　現況

5

ト

面外観　　現況

6

ト

出隅　　現況

外壁材がずれている

No. 7　　No.

屋外　　屋外

基礎モルタル　　玄関

一部剥離している

No. 8　　No.

屋外　　屋外

外壁-屋根取り合い部　　下屋

穴があいている

No. 9　　No.

屋外　　屋外

車庫屋根　　現況　　植栽

錆が発生している

10

ト

関屋根　　現況

錆が発生している

11

ト

屋根　　現況

錆が発生し一部穴があいて

いる

12

ト

枝が越境している

No. 13　　No.

床下　　下屋

台所　　現況　　車庫

No. 14　　No.

床下　　小屋

玄関ホール下　　現況　　2F和

No. 15　　No.

2F床下　　小屋

2Fローカ下　　現況　　2F和

シロアリ被害の為柱が1本

無くなっている

16

屋裏

軒上　　現況

玄関ホールより

17

屋裏

和室6帖上　　現況

和室8帖天袋より

18

屋裏

和室6帖上　　現況

和室8帖天袋より

No. 19 No.

1F 玄関 1F

シロアリ被害の為柱・筋交が

無くなっている

No. 20 No.

1F 階段 1F

壁の下地・仕上げ材共

撤去された状態

No. 21 No.

1F ﾘﾋﾞﾝｸﾞﾀﾞｲﾆﾝｸﾞ 1F

現況

22

台所

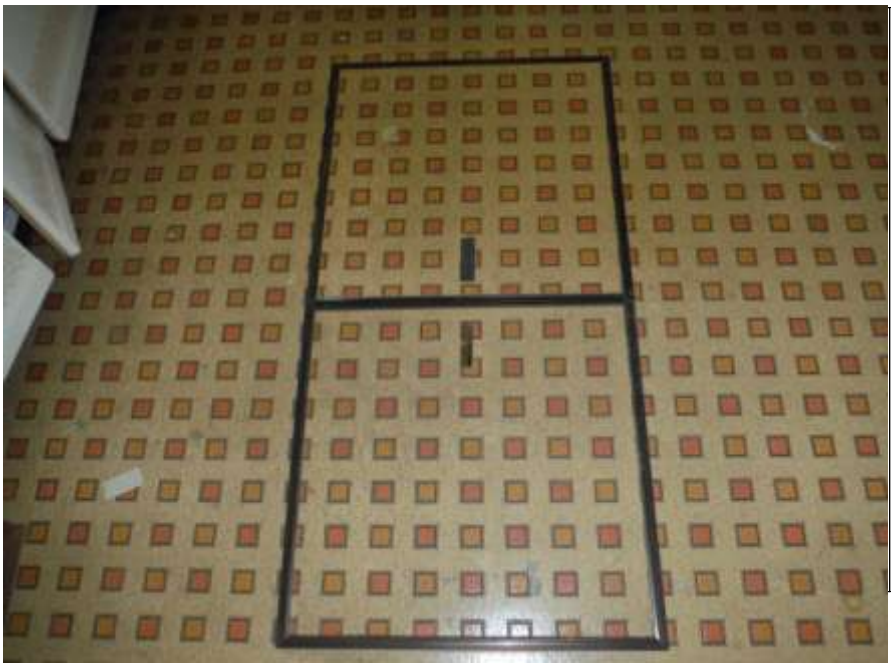
現況

23

台所

床下収納庫

把手が破損している



24

洗面室

現況

No. 25 No.

1F 浴室 1F

現況

No. 26 No.

1F トイレ 1F

現況

壁の下地・仕上げ材共

撤去された状態

No. 27 No.

1F 和室8帖 1F

現況

障子が一部破れています

28

和室8帖

床柱のあたりから漏水の跡があります

29

和室8帖

畳下地にカビが見えます

30

全般

水平チェック

→ 異常なし

No. 31 No.

2F 和室8帖 2F

現況

障子が破れています

No. 32 No.

2F 和室8帖 2F

現況

襖・引き戸が重く開閉が

しづらい

No. 33 No.

2F ウォークインクローゼット 2F

現況

34

トイレ

現況

35

和室6帖①

現況

36

和室6帖②

現況

襖・引き戸が重く開閉が

しづらい

No. 37　　No.

2F 廊下　　車庫

現況

点検用に壁の一部が

撤去されている

No. 38　　No.

2F バルコニー　　屋外

現況

No. 39　　No.

2F バルコニー　　屋外

屋根が劣化し破損している

40

屋内部

分電盤

50A−12回路

41

ト

電気・ガス　メーター

42

ト

水道　メーター

13mm

総　　評

◆ 構造部分について

玄関と車庫の境壁がシロアリ被害により、柱及び筋交が無くなっており非常に問題があります。その他の軸組部分も被害が及んでいる可能性があり注意する必要があります。基礎については仕上げモルタルの一部に剥離があるものの特に問題はないと判断いたします。

◆ 屋外部分について

外壁の防火サイディングは基材・仕上げリシン・シーリングとも劣化しています。現在も漏水していると思われますので張替え又はカバーリング等の全面改修が必要と判断いたします。

屋根のカラー鉄板が腐食し一部に穴あきが見られます。現在も漏水していると思われますので張替え又はｶﾊﾞｰﾘﾝｸﾞ等の全面改修が必要と判断いたします。

◆ 屋内部分について

玄関ホールが軸組確認のため、仕上げ材が撤去されている状態です。それ以外の屋内の各居室等について、水平器などで壁・柱・床の傾き等を調査いたしましたが特に問題は見られません。
一部、内装において指摘箇所がございましたが調整及び補修可能なものであります。

◆ 設備について

電気及びガス・水道がすべて休止状態のため動作状況を確認することが出来ませんでした。使用再開するにあたっては、冷暖房機器、換気扇、給湯器などの動作状況及び給水及び排水による水漏れチェックもあわせて入念に確認する必要がありますので専門業者に御相談されることをお薦めします。

◆ 上記以外の指摘箇所について

1階下屋上のアルミ製バルコニーの屋根の波板が破損しております。ポリカ等の材料で張替えすることをお薦めします。

◆ 総評

当該物件を使用するには、ｼﾛｱﾘ被害の軸組部分を修繕し、尚且つ屋根・外壁の
大規模な全面改修に加え内装も部分的に補修が必要と判断いたします。
設備関係も年数が経過しておりますのでかなりの費用がかかると思われます。
全面解体し、建物の性能を上げて再度建築することも一つの選択枝と考えます。

生　活　上　の　注　意　点

住宅は、維持管理やメンテナンス、居住の仕方等によって劣化等の進み具合が異なるものです。このことは、将来の修繕等のコスト負担の違いを生んだり、住宅の寿命にも影響したりすると考えられます。

そして、住宅は生活の場であると同時に1つの資産でもございますので、その資産を保つためにも維持管理やメンテナンスをしていくことが好ましいでしょう。

つまり、将来のコスト負担や資産価値について長い期間で考慮すれば、維持管理やメンテナンスが大変大事なことですので、以下を参考にしたり各設備メーカー等の取扱説明書を参考にしたりして適切な維持管理をして頂くようお奨め致します。

◆ 屋根

金属屋根について、最近は価格・耐久性の面からガルバリウム鋼板が普及していますが、この建物が建築された当時はまだ発売されておりませんでした。そのため耐久性に劣り、錆の発生を放置しておいたため腐食が進行し一部に穴があいています。錆を発見したらすぐに塗装をするとか専門業者に相談するとかの対処をすることが賢明です。瓦については、今のところ問題なさそうです。

雨樋は降雨時にきちんと機能しているか注意して確認するようにしてください。

◆ 外壁

防火ｻｲﾃﾞｨﾝｸﾞの劣化とｼｰﾘﾝｸﾞ材の破断により大規模な全面改修が必要な状況です。

ｼｰﾘﾝｸﾞが破断すると降雨や降雪時に軸組等の構造体に悪影響を及ぼします。普段から注意して観察し、異常を発見したら専門業者に相談するとかの対処をすることが賢明です。

◆ 内装

床のﾌﾛｰﾘﾝｸﾞやﾋﾞﾆｰﾙ系シートは定期的にワックス掛けをするのが好ましいでしょう。畳は床下に異常がないか普段から注意するようにしてください。

壁・天井については雨漏りによるシミ等に注意しておくことが大切です。

浴室のﾀｲﾙはひび割れや目地の欠損により内部に水が侵入すると重大な欠陥に発展する恐れがありますので、発見したらすぐに対処するようにしてください。

◆ 設備機器

通常の使用に異変を感じた時はすぐに専門業者に連絡することが賢明です。機器にも寿命がありますので、まだ使えるからとそのまま使用し続けると重大事故につながる恐れがあります。電化製品も新型のものは省エネが進んでいます。

◆ その他

ｼﾛｱﾘ被害は恐ろしいものです。新築時には通常防蟻処理を行いますが薬剤の効果は年数を経るにつれて薄れていきます。定期的に点検することが重要ですし、もし室内にｼﾛｱﾘ・羽アリ等発見した場合はすぐに専門業者に連絡することが賢明です。放置すれば被害は拡大することになりますので注意してください。

用　語　等　の　補　足　説　明

＊1 断熱材の有無

断熱材は、地域性もございますが1980年頃以降の住宅では床下や屋根裏などで設置されていることが一般的です。一般的に設置されている年代に建築された住宅であるにも関わらず、断熱材がない場合には評価を低く考えるべきでしょう。

＊2 F☆☆☆☆（Fフォースター）

室内の空気汚染問題（化学物質の問題）の高まりから、2003年7月に施行された改定建築基準法において使用建材や換気システムへの各種規制、義務付けが行われました。F☆☆☆☆（Fフォースター）はこれに関するもので、日本工業規格（JIS）が行うホルムアルデヒドの発散量についての等級です。
F☆☆☆☆（Fフォースター）はその最高等級であり、これに該当する建材は制限なく使用できることを表します。ほとんどの住宅において、この最高等級の建材が使用されております。
但し、2003年7月の改正によるものであるため、それより前の住宅には使用されておりません。また既存の建物ではこの表示（シール）を目視確認できないこともよくありますので、ご了承ください。

＊3 24時間換気システム

上記＊2と同じく2003年7月に施行された改定建築基準法において、24時間換気システムの設置が義務付けられたもので、強制的に室内の空気を入れ替える設備です。2003年7月以降に建築された住宅には設置されている必要があります。